

Vorlage Nr.: **2022/0311**

Verantwortlich: **Dez. 2**

Dienststelle: **AfSta**

Soziale Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	07.04.2022	7		x	vorberaten
Hauptausschuss	17.05.2022	9		X	vorberaten
Gemeinderat	31.05.2022	3	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss und im Hauptausschuss

- den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet „Alte Südstadt“ (**Anlage 1**) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie
- die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Alte Südstadt“ (**Anlage 4**) aufzuheben.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐				
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 3 VZW befristet auf 3 Jahre Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:		
Finanzierung ☒ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein ☒ Ja ☐	positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐	
IQ-relevant	Nein ☒ Ja ☐	Korridor Thema:			
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein ☒ Ja ☐	durchgeführt am			
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒ Ja ☐	abgestimmt mit			

Ergänzende Erläuterungen

1. Einleitung und Ausgangslage

Auf die Anträge verschiedener Fraktionen des Gemeinderats der Stadt Karlsruhe war in der Sitzung vom 20. Oktober 2020 der Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses für eine Satzung zur Erhaltung zur Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sog. Soziale Erhaltungssatzung/Milieuschutzsatzung) zugestimmt worden. Auslöser für die Anträge war die Sorge der Bürger-Gesellschaft der Südstadt um Verdrängungsprozesse zu Lasten der Bevölkerung im Stadtteil. Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat dann am 23. März 2021 (Vorlage Nr. 2021/1078) die Aufstellung einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Gebiet „Alte Südstadt“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für die Soziale Erhaltungssatzung ist am 5. Juni 2021 in Kraft getreten; die besondere Vorkaufsrechtsatzung ist seit dem 3. Juli 2021 rechtskräftig. Beides dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Alte Südstadt“ bis zur finalen, vorliegenden Entscheidung über den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die Auswahl und Abgrenzung des Gebiets „Alte Südstadt“ erfolgte auf Basis einer stadtweiten Untersuchung auf Ebene der Stadtviertel, welche das Stadtviertel Südstadt – südlicher Teil als „Verdachtsgebiet“ für eine Soziale Erhaltungssatzung klassifizierte und einer ersten städtebaulichen Begehung. Die Zeit wurde genutzt, um eine vertiefte sozialräumliche Untersuchung mit dem Ziel des Nachweises negativer städtebaulicher Folgen durch die Verdrängung der angestammten Bevölkerung im Gebiet „Alte Südstadt“ durchzuführen. Parallel erfolgte die Identifikation und Analyse des Gebietsstandards der vorhandenen Wohnbebauung, um bei einer Umsetzung der Milieuschutzsatzung die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Änderungen an bestehendem Wohnraum beurteilen zu können. Die im Aufstellungsbeschluss dargelegten Annahmen des Bedarfs einer Sozialen Erhaltungssatzung haben sich hierbei bestätigt.

1.1 Methodik

Das im Aufstellungsbeschluss definierte Gebiet wurde auf Grundlage der Ergebnisse insbesondere der städtebaulichen Untersuchung der LPG mbH noch um einige Grundstücke erweitert. Die seit dem Aufstellungsbeschluss durchgeführten umfassenden Untersuchungen und Analysen zeigen dabei, dass in der „Alten Südstadt“ die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung vorliegen (siehe Punkt 2.2 - 2.3). Die Begründung der Notwendigkeit einer Satzung zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Alte Südstadt“ (siehe **Anlage 1**) beruht auf den Ergebnissen folgender Erhebungen:

Städtebauliche Untersuchung „Alte Südstadt“ (Anlage 2)

Im Zeitraum von September 2021 bis Februar 2022 hat das Gutachterbüro LPG mbH eine städtebauliche Untersuchung der „Alten Südstadt“ durchgeführt. Hauptaufgabe war die gebäudescharfe Erfassung und Beschreibung der baulichen Strukturen im Gebiet und die finale Festlegung des Gebietsumrisses. Ausgehend von den Befunden der LPG mbH weicht das für den Erlass vorgesehene Gebiet etwas von dem Gebiet ab, für das der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Konkret wurde das im Aufstellungsbeschluss definierte Gebiet nach Empfehlung der LPG mbH um folgende Adressen erweitert: Nowackanlage 2, Winterstraße 28, 30, 38 und 40, Marienstraße 93, Nebeniusstraße 31, Schützenstraße 94 bis 108, Rüppurrer Str. 23, 25, 27, Luisenstraße 77-99 (nur ungerade Hausnummern) sowie Werderstraße 82-100 (nur gerade Hausnummern).

Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ (Anlage 3)

Von 2. bis 26. November 2021 wurde im nach den Empfehlungen der LPG mbH erweiterten Gebiet „Alte Südstadt“ eine Haushaltsbefragung durchgeführt. An der Vollerhebung nahmen 1.027 Haushalte von rund 6.300 Haushalten im Gebiet teil. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 16 %. Gegenstand der Befragung waren Rahmendaten zur Wohnung, Ausstattungsmerkmale der Wohnung, der bauliche Zustand der Wohnung, Nachbarschaft sowie Einschätzungen zum Wohngebiet und Wohnumfeld „Alte Südstadt“.

Datenanalyse „Alte Südstadt“

Für den von der LPG mbH empfohlenen Gebietsumriss wurde eine sekundärstatistische Datenanalyse durchgeführt. Diese basiert hauptsächlich auf bevölkerungsstatistischen Daten und Gebäudedaten.

Zur Führung des Nachweises vorliegender Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung im Gebiet „Alte Südstadt“ gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden die aus den Erhebungen gewonnenen Daten in den Dimensionen Verdrängungsdruck, Verdrängungspotenzial, bauliches Aufwertungspotenzial sowie Lagegunst im Stadtgebiet und (soziale) Infrastruktur (siehe Punkt 2.2) zusammengeführt.

1.2 Bisherige Entwicklungen

Mit dem Inkrafttreten des Aufstellungsbeschlusses für eine Soziale Erhaltungssatzung am 5. Juni 2021 hatte die Gemeinde die Möglichkeit, Bauanträge sowie erhaltungsrechtliche Anträge und die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum bis zu 12 Monate zurückzustellen beziehungsweise vorläufig zu untersagen. Für das im Aufstellungsbeschluss festgelegte Gebiet „Alte Südstadt“ wurden Stand Ende Februar insgesamt 12 Bauanträge nach erhaltungsrechtlicher Prüfung im Ganzen oder in Teilen zurückgestellt. 12 Bauanträge wurden genehmigt. In einem Fall erfolgte die vorläufige Untersagung der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum. Eine Genehmigung der Begründung von Wohnungs- und Teileigentum wurde in keinem Fall erteilt.

Auf der Grundlage der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht wurden Stand Ende Februar 2022 für vier Verkaufsfälle in der „Alten Südstadt“ beidseitige Abwendungsvereinbarungen geschlossen. Infolge der jüngsten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts mit Urteil vom 9. November 2021 (BVerwG 4 C 1.20) wurden die Möglichkeiten der Kommune zur Ausübung des Vorkaufsrechts in sozialen Erhaltungsgebieten erheblich eingeschränkt (siehe Informationsvorlage TOP 4 im Planungsausschuss am 13. Januar 2022). Nach Urteilsverkündung und dem Vorliegen der vollständigen Begründung erfolgte ein weiterer Verkaufsfall im Gebiet, bei dem die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vorlagen. Diesbezügliche Entwicklungen werden von der Verwaltung im Blick behalten.

2. Ausführliche Begründung zum Satzungserlass

Ziel der Sozialen Erhaltungssatzung als präventives wohnungspolitisches Instrument des Spekulations- und Verdrängungsschutzes ist es, den in einem intakten Gebiet (in welcher Zusammensetzung auch immer) wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen zu schützen. Intakt ist ein städtebaulich gewachsenes Gebiet mit funktionierenden und gegenüber Zuzügen robusten Nachbarschaften, einem Netz von lokalen Einrichtungen, Initiativen und Vereinen oder einer funktionsfähigen und bedarfsorientiert ausgelegten Gemeinbedarfsinfrastruktur. Das als Verdachtsgebiet klassifizierte Gebiet „Alte Südstadt“ wurde hier dem Aufstellungsbeschluss entsprechend untersucht und noch leicht um einige Grundstücke erweitert. Die Zulässigkeit der Milieuschutzsatzung ist dabei auf besondere städtebauliche Gründe beschränkt und allein entscheidend ist, ob (auch) besondere städtebauliche Gründe für ihre Aufstellung sprechen, wie Probleme bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum ohne die Möglichkeit adäquaten Ersatzwohnraum zu schaffen, die Sicherstellung der bedarfsgerechten Nutzung der bestehenden Infrastruktur oder die nachbarschaftswirksame Bindung der Wohnbevölkerung und die Gefahr einer durchgreifenden Veränderung des Gebietscharakters.

Das vorliegende Gebiet wird als geeignet für den Erlass einer Erhaltungssatzung angesehen. Bei dem Gebiet „Alte Südstadt“ handelt es sich um einen Bereich mit intakten Strukturen und funktionierendem Zusammenleben. Dabei ist die Aufwertung des Gebäudebestandes möglich und auch wahrscheinlich („Bauliches Aufwertungspotenzial“) und die dort lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen davon sind verdrängungsgefährdet („Verdrängungsgefahr“), was sich insbesondere durch das Vorliegen sowohl eines Verdrängungspotenzials als auch eines bestehenden Verdrängungsdrucks erkennen lässt. Da davon ausgegangen werden kann, dass Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse schließlich

negative städtebauliche Entwicklungen nach sich ziehen, wird der Erlass einer Erhaltungssatzung als gerechtfertigt und notwendig angesehen.

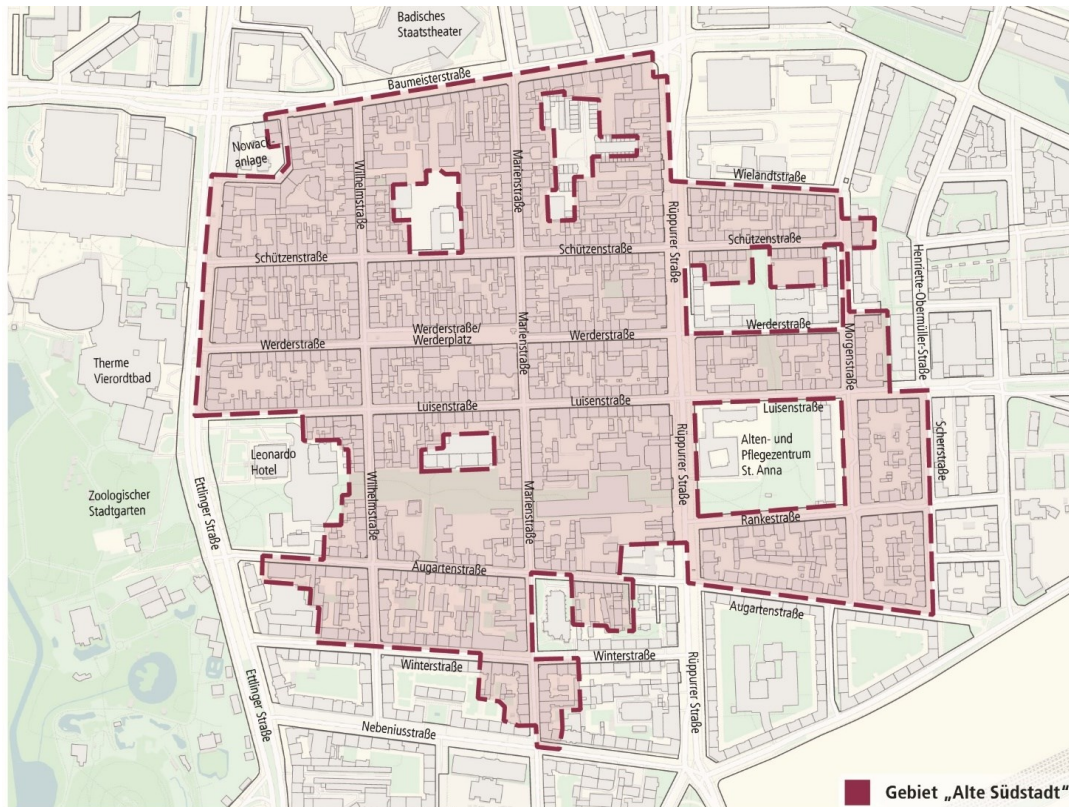
2.1 Abgrenzung des Satzungsgebiets „Alte Südstadt“

Das sich über eine Fläche von circa 0,34 km² erstreckende Gebiet „Alte Südstadt“ umfasst rund 5.150 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit rund 9.100 wohnberechtigten Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 2020). Das Gebiet „Alte Südstadt“ erstreckt sich über weite Teile des Stadtteils Südstadt zwischen der Innenstadt und dem Hauptbahnhof (Karte 1). Jedoch ist nur der historisch gewachsene Bereich der Südstadt Bestandteil des Gebiets „Alte Südstadt“, nicht die östliche Südstadt. Dort ist im Zeitraum von 1998 bis 2015 auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs und Ausbesserungswerks das Stadtquartier City Park neu entstanden. Das Satzungsgebiet umfasst daher lediglich nach Osten über die Rüppurrer Straße hinaus die Baublöcke und Straßenzüge westlich der Scherrstraße. Diese sind mehrheitlich von alter Bausubstanz geprägt. Im Norden verläuft die Grenze entlang der Baumeisterstraße, im Westen folgt sie der Ettlinger Straße, wobei Nicht-Wohnbebauung vom Gebiet ausgeschlossen ist. Im Süden folgt die Grenze grob der Winterstraße und Augartenstraße; rund um die Marienstraße ist das Gebiet nach Süden erweitert, um die dortigen gebietstypischen Gebäude miteinzuschließen. Allerdings umfasst das Gebiet „Alte Südstadt“ nicht die im Süden und Osten teilweise vorhandenen genossenschaftlichen oder anderweitig preisgedämpften Wohnanlagen.

Die Südstadt ist ab den 1860er Jahren als klassisches Arbeiter- und Bahnhofsviertel entstanden. Die Lage war insbesondere für Bahnmitarbeitende attraktiv, denn bis zum Jahr 1913 befand sich der Hauptbahnhof der Stadt Karlsruhe noch nördlich der Südstadt zwischen der heutigen Baumeisterstraße und Kriegsstraße – an der Stelle, wo sich mittlerweile das Staatstheater befindet. Der frühere Schienenverlauf bildet heute ein Band aus überwiegend Sonderbauten und Grünflächen. So lässt er sich zusammen mit der Kriegsstraße noch immer als städtebaulicher Bruch ablesen, was zu einer gewissen Insellage der Südstadt führt. Dennoch ist die Anbindung an den ÖPNV sehr gut. Zusätzlich wird die Untertunnelung der Kriegsstraße für den Autoverkehr im Rahmen der Kombilösung die trennende Wirkung der Kriegsstraße zwischen Südstadt und Innenstadt deutlich mildern.

Die „Alte Südstadt“ ist sehr eng und dicht bebaut. Die rasterförmigen Erschließungsstraßen sind schmal und überwiegend als Einbahnstraßen ausgewiesen. Ein gründerzeitlicher Gebäudebestand in geschlossener Bauweise prägt die „Alte Südstadt“. Aber auch Gebäude aus der Nachkriegszeit sind ortstypisch. Sie haben die zahlreichen Kriegslücken gefüllt und fügen sich in das Stadtbild ein. Die meisten Vorderhäuser haben vier bis fünf Stockwerke. Viele Spitzdächer weisen kleine Gauben auf. In den Höfen befinden sich in der Regel niedriggeschossige Nebengebäude, die teilweise gewerblich genutzt werden.

Das Zentrum des Gebiets „Alte Südstadt“ bildet der Werderplatz. Hier befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in den Erdgeschossen. Auch diverse Restaurants bereichern die multikulturell geprägte „Alte Südstadt“. Der in den 1960er und 70er Jahren auf kriegsbedingten Baulücken realisierte Südstadtgrünzug spannt einen Bogen von Westen nach Osten und anschließend nach Norden. Dieses grüne Band zieht sich harmonisch durch die „Alte Südstadt“, ohne dabei eine zerschneidende Wirkung auf den Bebauungszusammenhang zu haben. Der Grünzug schafft einen Ausgleich zur dichten Bebauung und ermöglicht vielen Anwohnerinnen und Anwohnern einen direkten Zugang zu Naherholungsflächen. Er ist einer der wesentlichen Gründe für die Attraktivität der „Alten Südstadt“.



Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

2.2 Untersuchungsergebnisse für das Gebiet „Alte Südstadt“

Zur Führung des Nachweises eines Erfordernisses für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung im Gebiet „Alte Südstadt“ gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurden die aus den Erhebungen gewonnenen Daten in den Dimensionen Verdrängungsdruck, Verdrängungspotenzial, bauliches Aufwertungspotenzial sowie Lagegunst im Stadtgebiet und (soziale) Infrastruktur zusammengeführt.

a) Verdrängungsdruck

Im Gebiet „Alte Südstadt“ ist im Vergleich zur gesamtstädtischen Entwicklung in Karlsruhe für den Zeitraum von 2016 bis 2020 ein erhöhter Verdrängungsdruck insbesondere für Personen mit Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt festzustellen. So zeigt die Auswertung sekundärstatistischer Bevölkerungsdaten im Hinblick auf ältere Bewohnerinnen und Bewohner, Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und alleinerziehender Haushalte deutliche Unterschiede zwischen der Entwicklung in Karlsruhe insgesamt und im Gebiet „Alte Südstadt“. Flankiert wird dies durch erhöhte bauliche Aufwertungsaktivitäten im Gebiet „Alte Südstadt“ sowie durch die von der Vor-Ort-Bevölkerung wahrgenommenen Veränderungen in den letzten Jahren.

Während der Anteil der ab 65-Jährigen im Stadtgebiet Karlsruhe in den letzten Jahren um 2,8 % zugenommen hat, lag das anteilmäßige Wachstum dieser Bevölkerungsgruppe in der „Alten Südstadt“ bei lediglich 0,4 % (Tabelle 1). Das deutlichste Auseinanderlaufen zwischen der gesamtstädtischen Entwicklung und der gebietsspezifischen Entwicklung in der „Alten Südstadt“ lässt sich für Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit beobachten: Im Betrachtungszeitraum hat der Ausländeranteil in Karlsruhe um 3,7 % zugenommen während er in der „Alten Südstadt“ deutlich um 7,3 % abgenommen hat. Ähnlich verhält es sich bei der Entwicklung der alleinerziehenden Haushalte. Während der Anteil Alleinerziehender im Stadtgebiet insgesamt um 0,5 % abnahm, ist für die „Alte Südstadt“ mit 5,5 % eine stärkere Reduktion des Anteils alleinerziehender Haushalte festzustellen. Für eine Verdrängungsdynamik spricht auch die anteilmäßig überdurchschnittliche Zunahme des Einwohneranteils der 18 bis unter 45-Jährigen. Während

der Anteil dieser Altersgruppe in Karlsruhe im Zeitraum von 2016 bis 2020 um 0,5 % abgenommen hat, ist in der „Alten Südstadt“ eine Zunahme um 0,2 % zu verzeichnen.

Neben bevölkerungsstrukturellen Veränderungen in der „Alten Südstadt“ liefern bauliche Veränderungen Hinweise auf eine mögliche Gentrifizierungsdynamik im Gebiet. Bezogen auf die Gebäude mit Wohnraum in der „Alten Südstadt“ wurde im Zeitraum von 2016 bis 2020 für 2,1 % eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum ausgestellt, während dies in Karlsruhe nur auf 1,0 % der Wohngebäude zutrifft. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum ist eine wesentliche Voraussetzung für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Auch der Anteil der Gebäude mit Wohnraum, für die im Zeitraum von 2016 bis 2020 Baumaßnahmen im Bestand genehmigt wurden, liegt in der „Alten Südstadt“ mit 3,8 % deutlich höher als im städtischen Durchschnitt mit 1,9 %.

Tabelle 1

Verdrängungsdruck 2016 bis 2020

Verdrängungsdruck	2016 bis 2020	
	Karlsruhe	Alte Südstadt
	Alle Angaben in %	
Verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen		
Veränderung des Bevölkerungsanteils ab 65 Jahren und älter an der Gesamtbevölkerung ^{1, Q1}	+ 2,8	+ 0,4
Veränderung des Ausländeranteils an der Gesamtbevölkerung ^{1, Q1}	+ 3,7	- 7,3
Veränderung des Anteils Deutscher mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung ^{1, Q1}	+ 6,8	+ 5,8
Veränderung des Anteils von Paarhaushalten mit Kindern an allen Haushalten ^{1, Q1}	+ 0,5	+ 1,9
Veränderung des Anteils alleinerziehender Haushalte an allen Haushalten ^{1, Q1}	- 0,5	- 5,5
Gentrifizierende Bevölkerungsgruppen		
Veränderung des Bevölkerungsanteils im Alter von 18 bis unter 45 an der Gesamtbevölkerung ^{1, Q1}	- 1,3	+ 0,2
Veränderung des Anteils der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten ^{1, Q1}	- 0,1	- 0,2
Wohnungsmarkt		
Gesamt volumen der ausgestellten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ^{2, Q2, Q3}	1,0	2,1
Gesamt volumen der genehmigter Baumaßnahmen im Bestand ^{3, Q2, Q3}	1,9	3,8
Veränderung der Angebotskaltmieten pro Quadratmeter ^{4, Q4}	+ 24,2	+ 26,1

1 Nur Bevölkerung mit Hauptwohnung, ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

2 Nur Gebäude vor 2011 errichtet.

3 Bezugsgröße: Gebäude mit Wohnraum.

4 Median.

Quellen: Q1 – Bevölkerungsstatistik, Q2 – Bauordnungsamt, Q3 – Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung, Q4 – Immobilien Scout GmbH.
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Im Zeitraum von 2016 bis 2020 sind die Angebotsmieten in der „Alten Südstadt“ um 26,1 % gestiegen. Stadtweit lag die Zunahme mit 24,2 % niedriger. In der Haushaltsbefragung im Gebiet „Alte Südstadt“ berichten 10,0 % der Haushalte, die weniger als fünf Jahre in ihrer aktuellen Wohnung wohnen, von Mieterhöhungen (Tabelle 2). Für ein relativ hohes Volumen baulicher Aktivitäten spricht neben den genehmigten Baumaßnahmen im Bestand der Anteil von 43,6 % der Haushalte in Mehrfamilienhäusern, die in der Haushaltsbefragung im Gebiet „Alte Südstadt“ von Modernisierungen oder baulichen Veränderungen in ihrer Wohnung oder im Wohngebäude berichten (Tabelle 3). Darüber hinaus gehören „Sanierungen, Modernisierungen, Renovierungen von Immobilien“ sowie „Gentrifizierungswahrnehmung/Veränderungen der Bewohnerstruktur“ mit 29,5 % bzw. 20,1 % zu den am häufigsten von den Haushalten vor Ort festgestellten Veränderungen im Gebiet (Tabelle 4).

Tabelle 2

Mieterhöhungen im Gebiet „Alte Südstadt“ 2021^{TG}

„Wurde die monatliche Netto-Kaltmiete für Ihre Wohnung seit Ihrem Einzug schon einmal erhöht?“	Anteil „Ja“ an allen Haushalten in %
Gebiet „Alte Südstadt“ insgesamt	30,3
Wohndauer in aktueller Wohnung	
Bis unter 5 Jahre	10,0
5 bis unter 10 Jahre	32,1
10 bis unter 15 Jahre	59,5
15 bis unter 20 Jahre	75,6
20 Jahre und länger	75,9

TG Nur Haushalte, die zur Miete wohnen.

Basis: 857 Haushalte mit Antwort.

Quelle: Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ 2021 (2022).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Tabelle 3

Modernisierungen oder bauliche Veränderungen in der „Alten Südstadt“ 2021

„Wurden seit 2016 in Ihrer Wohnung oder an Ihrem Wohngebäude Modernisierungen oder bauliche Veränderungen durchgeführt?“	Anteil „Ja“ an allen Haushalten in %
Ja	43,6
Nein	56,4

Basis: 869 Haushalte mit Antwort.

Quelle: Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ 2021 (2022).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Tabelle 4

Veränderungen in der „Alten Südstadt“^{TG, MFN}

„Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten zwei Jahren im Gebiet „Alte Südstadt“ Veränderungen stattgefunden haben? Bitte nennen Sie kurz die Veränderungen im Gebiet.“	Anteil Nennungen an allen Haushalten in %
Sanierungen, Modernisierungen, Renovierungen von Immobilien	29,5
Verschlechterte Situation am Werderplatz	25,2
Gentrifizierungswahrnehmung/Veränderung der Bewohnerstruktur	20,1
Nachteilige Entwicklungen im öffentlichen Raum	15,1
Steigende Miet- und/oder Kaufpreise	13,8
Neuausrichtung von Geschäften auf verändertes Publikum	12,3
Verstärkte Aktivitäten am Immobilienmarkt	10,1
Wahrnehmung von Leerstand	8,8
Verbesserte Situation am Werderplatz	8,1
Verstärkte Bautätigkeit im öffentlichen Raum	7,9
Positive Entwicklungen im öffentlichen Raum	7,9
Mehr Verkehrskonflikte	7,7
Zuzug problembehaffeter Bevölkerungsgruppen	7,2
Nachverdichtung und Neubauten	5,5
Verlagerung des Alkohol- und Drogenkonsums vom Werderplatz auf Umgebung	3,5
Verfall von Immobilien/marode Gebäudesubstanz	2,8
Auswirkungen der Corona-Pandemie	2,4
Sonstiges	2,0

TG Nur Haushalte, die in den letzten zwei Jahren Veränderungen im Gebiet „Alte Südstadt“ wahrgenommen haben.

MFN Mehrfachnennung möglich, daher Summe ungleich 100 %.

Basis: 457 Haushalte mit Antwort.

Quelle: Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ 2021 (2022).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

b) Verdrängungspotenzial

Im Gebiet „Alte Südstadt“ wohnen überdurchschnittlich viele Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Der Anteil an Haushalten im selbst genutzten Eigentum ist verhältnismäßig gering. Beides geht mit einem erhöhten Verdrängungspotenzial einher. Die Haushalte in der „Alten Südstadt“ sind

mit dem Zusammenleben im Gebiet und den unmittelbaren Nachbarschaften zu hohen Anteilen zufrieden. Mit der Verdrängung der Bevölkerung im Gebiet würden intakte Nachbarschaften und gewachsene soziale Bezüge verloren gehen.

Unter den Personen bzw. Haushalten mit Versorgungsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt sind in der „Alten Südstadt“ insbesondere Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit überdurchschnittlich vertreten (Tabelle 5). Ihr Anteil an der Bevölkerung liegt mit 29,2 % mehr als zehn Prozentpunkte über dem gesamtstädtischen Ausländeranteil von 18,1 %. Zugleich beträgt der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer mit einer Wohndauer von mehr als 10 Jahren an der Gesamtbevölkerung im Gebiet 6,2 % (Karlsruhe: 3,9 %), was deren überdurchschnittlichen Beitrag zur Bildung gefestigter sozialer Strukturen und Bezüge im Gebiet verdeutlicht. Weitere Gruppen, die sich nur mit großen Schwierigkeiten außerhalb der Südstadt am freien Wohnungsmarkt bewegen können, wie Einwohnerinnen und Einwohner ab 65 Jahren, Deutsche mit Migrationshintergrund, Familien und Alleinerziehende sind bereits jetzt zu unterdurchschnittlichen Anteilen in der „Alten Südstadt“ wohnhaft. Insbesondere der Anteil älterer Einwohnerinnen und Einwohner sowie Alleinerziehender hat in den letzten fünf Jahren in der „Alten Südstadt“ abgenommen (siehe Punkt 2.2 a)).

Je geringer der Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern im selbst genutzten Eigentum, desto höher ist das Verdrängungspotenzial. Mit 15 % liegt der Anteil von Einwohnerinnen und Einwohnern im selbst genutzten Eigentum in der „Alten Südstadt“ deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert von 35,6 %. Das Mietniveau in der „Alten Südstadt“ liegt gemäß der im Gebiet durchgeführten Haushaltsbefragung mit 8,95 Euro/qm netto-kalt etwas über dem durchschnittlichen Mietniveau in Karlsruhe von 8,28 Euro/qm. Ebenso liegt der Anteil der durch Wohnkosten überlasteten Mieter-Haushalte von 21,5 % etwas über dem Karlsruher Durchschnitt (20,8 %).

Tabelle 5

Verdrängungspotenzial 2020 | 2021

Verdrängungspotenzial	Karlsruhe	Alte Südstadt
Verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen		
Anteil der ab 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung 2020 ^{1, Q1}	19,0 %	8,9 %
Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung 2020 ^{1, Q1}	18,1 %	29,2 %
Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund an der Gesamtbevölkerung 2020 ^{1, Q1}	11,1 %	8,7 %
Anteil der Paarhaushalte mit Kindern an allen Haushalten 2020 ^{1, Q1}	15,4 %	8,5 %
Anteil Alleinerziehender an allen Haushalten 2020 ^{1, Q1}	3,6 %	2,5 %
Anteil ausländischer Bevölkerung mit einer Wohndauer von mehr als 10 Jahren an der Gesamtbevölkerung 2020 ^{1, Q1}	3,9 %	6,2 %
Wohnungsmarktdaten		
Eigentümerquote 2020 2021 ^{4, Q2, Q3}	35,6 %	15,0 %
Bestandsmiete kalt 2020 2021 ^{2, Q2, Q3}	8,28 € / m ²	8,95 € / m ²
Anteil der durch Wohnkosten überlasteten Mieter-Haushalte 2020 2021 ^{3, Q2, Q3}	20,8 %	21,5 %

1 Nur Bevölkerung mit Hauptwohnung, ohne Bewohnerinnen und Bewohner der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge (LEA).

2 Median. Berechnung ohne Wohngemeinschaften.

3 Definition überlastete Mieter-Haushalte: Haushalte wenden 40 % oder mehr ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Netto-Kaltniete und Betriebskosten auf.

4 Anteil der Haushalte, die in selbst genutztem Eigentum wohnen.

Quellen: Q1 – Bevölkerungsstatistik, Q2 – Bürgerumfrage Wohnen und Bauen 2020 (2021), Q3 – Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ 2021 (2022).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Die Befragung der Haushalte in der „Alten Südstadt“ liefert deutliche Hinweise auf eine hohe Zufriedenheit der Bevölkerung im Hinblick auf das Zusammenleben und die Nachbarschaften im Gebiet (Tabellen 6 und 7). So geben 46,1 % der Haushalte an, dass ihnen das Zusammenleben in der „Alten Südstadt“ gefällt, weitere 42,8 % bezeichnen es als „...in Ordnung“. Etwa jeder achte Haushalt (12,9 %) in einem Mehrfamilienhaus pflegt freundschaftliche Beziehungen zu den Nachbarn, rund ein Drittel (34,8 %) kennt die Nachbarn näher.

Tabelle 6

Zusammenleben in der „Alten Südstadt“ 2021

„Wie beurteilen Sie das Zusammenleben im Gebiet „Alte Südstadt“?“	Anteile an allen Haushalten in %
Gefällt mir	46,1
Ist in Ordnung	42,8
Gefällt mir nicht	8,4
Ist mir egal	2,7

Basis: 1.010 Haushalte mit Antwort.

Quelle: Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ 2021 (2022).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Tabelle 7

Nachbarschaften in der „Alten Südstadt“ 2021^{TG}

„Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren unmittelbaren Nachbarn überwiegend beschreiben?“	Anteile an allen Haushalten in %
Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.	12,9
Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander.	35,8
Ich kenne meine Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich.	34,8
Ich bin mit meinen Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.	12,9
Sonstiges	3,6

TG Nur Haushalte, die in Mehrfamilienhäusern wohnen.

Basis: 1.000 Haushalte mit Antwort.

Quelle: Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ 2021 (2022).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

c) Bauliches Aufwertungspotenzial

Die Gebäudestrukturen in der „Alten Südstadt“ begünstigen die Realisierung baulicher Aufwertungspotenziale. Diese sind gemäß der Haushaltsbefragung in der „Alten Südstadt“ zu überdurchschnittlichen Anteilen im Gebiet vorhanden. Auch die Ortsbildanalyse der LPG mbH attestiert der „Alten Südstadt“ teilweise sehr hohe oder erhebliche bauliche Aufwertungspotenziale. Diese können bei entsprechender Realisierung zur Verdrängung der im Gebiet wohnhaften Bevölkerung führen.

Je höher der Anteil an Mehrfamilienhäusern in einem Gebiet liegt, je größer die jeweiligen Mehrfamilienhäuser sind und je größer der Modernisierungstau, desto einfacher lassen sich bauliche Aufwertungspotenziale realisieren, die zur Verdrängung der Bevölkerung führen. In der „Alten Südstadt“ ist im Vergleich zum Stadtgebiet insgesamt sowohl der Anteil an „größeren“ Mehrfamilienhäusern als auch die durchschnittliche Wohnungszahl pro Gebäude verhältnismäßig hoch (Tabelle 8). So beträgt der Anteil „größere“ Mehrfamilienhäuser – d.h. mit sieben oder mehr Wohnungen – an allen Gebäuden mit Wohnraum im Gebiet 48,3 %, während er im gesamten Stadtgebiet bei 17,1 % liegt. Auch die durchschnittliche Wohnungszahl pro Gebäude mit Wohnraum liegt in der „Alten Südstadt“ mit 7,2 deutlich über dem gesamtstädtischen Wert von 3,7.

Tabelle 8

Gebäudestruktur 2020

Gebäudestruktur	2020	
	Karlsruhe	Alte Südstadt
Durchschnittliche Wohnungszahl pro Gebäude mit Wohnraum	3,7	7,2
Anteil Gebäude mit 7 und mehr Wohnungen an Gebäuden mit Wohnraum	17,1 %	48,3 %

Quelle: Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Die Haushaltsbefragung in der „Alten Südstadt“ liefert Hinweise auf im Gebiet überdurchschnittlich vorhandene bauliche Aufwertungspotenziale (Tabelle 9). So geben 37,9 % der Haushalte in der „Alten Südstadt“ an, dass ihr Haus oder ihre Wohnung teilweise erste (29,5 %) oder sogar beträchtliche (8,4 %)

Mängel aufweist. Der entsprechende Wert für Karlsruhe insgesamt liegt mit 17,0 % (davon 14,1 % erste und 2,9 % beträchtliche Mängel) deutlich niedriger. Die überdurchschnittlich hohen Aufwertungspotenziale in der „Alten Südstadt“ beziehen sich auf alle abgefragten baulichen Merkmale, d. h. Bad/Sanitärbereich, Heizungsanlage/Warmwasseraufbereitung, Innenausbau, Wärmedämmung und Leitungssysteme.

Tabelle 9

Modernisierungsstände 2020 | 2021

Modernisierungsstände	Entspricht Neubau- standard	Vor 5 bis 10 Jahren letztmals modernisiert	Älter, aber voll funktionstüchtig und gepflegt	Weist teilweise erste Mängel auf	Weist beträchtliche Mängel auf
	Anteile an allen Haushalten in %				
Karlsruhe insgesamt 2020^{Q1}					
Bad/Sanitärbereich	22,2	27,0	33,5	13,4	3,9
Heizungsanlage/Warmwasseraufbereitung	21,0	26,9	38,6	10,3	3,2
Innenausbau	17,7	25,4	37,9	15,0	4,0
Wärmedämmung	17,2	23,1	34,0	15,8	9,9
Leitungssysteme	16,3	17,4	47,4	14,4	4,5
Wohnung/Haus insgesamt	14,0	19,9	49,1	14,1	2,9
Gebiet „Alte Südstadt“ 2021^{Q2}					
Bad/Sanitärbereich	16,3	20,7	33,5	22,2	7,2
Heizungsanlage/Warmwasseraufbereitung	12,3	18,9	45,1	19,5	4,2
Innenausbau	8,6	15,4	45,5	26,8	3,5
Wärmedämmung	10,3	14,6	34,4	24,6	16,1
Leitungssysteme	8,8	11,6	57,4	17,9	4,0
Wohnung/Haus insgesamt	5,0	11,4	45,7	29,5	8,4

Basen: 6.100/998 Haushalte mit mindestens einer Antwort (Karlsruhe insgesamt 2020/Gebiet „Alte Südstadt“ 2021).

Quellen: Q1 – Bürgerumfrage 2020 Wohnen und Bauen (2021), Q2 – Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ 2021 (2022).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Auch die Ortsbildanalyse der LPG mbH verweist auf erhebliche bauliche Aufwertungspotenziale in der „Alten Südstadt“. So liegt der Anteil von Fassaden in ungepflegtem/ schadhaftem und mäßigem Zustand bei rund 16 % der Wohngebäude. Weiterhin ist ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden auszumachen: Für 59 % der erfassten Wohngebäude wäre dies eine mögliche Modernisierungsoption. Den Anteil an Gebäuden mit Potenzial zum Dachgeschossausbau beziffert die LPG mbH mit 16 %. Der Dachzustand als solcher wird bei 26 % der Wohngebäude als mäßig, d.h. mit sichtbaren Mängeln oder deutlichen Abnutzungserscheinungen, beschrieben. Bezüglich des Anbaus von Balkonen geht die LPG mbH von erheblichen Potenzialen im gesamten Untersuchungsgebiet aus, da 62 % der Gebäude gemäß Ortsbildanalyse nicht über einen Balkon verfügen.

d) Lagegunst im Stadtgebiet und (soziale) Infrastruktur

Insgesamt ist die Lagegunst der „Alten Südstadt“ im Stadtgebiet als sehr hoch einzustufen. Die vorhandene soziale Infrastruktur ist auf die Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner der „Alten Südstadt“ ausgerichtet. Dies bestätigt sich durch die hohe Zufriedenheit der Haushalte mit ihrem Wohngebiet insgesamt und mit der vorhandenen Infrastruktur.

Die „Alte Südstadt“ profitiert von der hohen Lagegunst im Stadtgebiet. Die stadträumliche Lage zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt trägt zu einem hohen Erschließungsgrad durch den öffentlichen Personennahverkehr bei. Darüber hinaus ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit der Südtangente gegeben. Mit dem Grünzug, den Parkanlagen im City Park und dem Oberwald befinden sich Naherholungsflächen von hoher Qualität in oder in unmittelbarer Nähe der „Alten Südstadt“.

Die Untersuchungen der LPG mbH bescheinigen der „Alten Südstadt“ ein dichtes Netz an verschiedenen sozialen Einrichtungen der Regelversorgung wie Kindertagesstätten und Schulen sowie ergänzende zielgruppenspezifische Einrichtungen. Dabei kommt den im Gebiet gelegenen Kindertagesstätten und

Schulen aufgrund der vorhandenen Bevölkerungsstrukturen eine besonders wichtige Rolle im Bereich der allgemeinen, sozialen und sprachlichen Entwicklung zu. Teilweise bieten sie spezielle Förder- und Betreuungsangebote an. Unter den zielgruppenspezifischen Einrichtungen befinden sich vier Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Angebote für Seniorinnen und Senioren, für Familien sowie für sozial benachteiligte Menschen.

Eine hohe Nutzungsintensität der Infrastrukturen vor Ort sowie eine ausgeprägte Zufriedenheit mit den Ausstattungsmerkmalen der „Alten Südstadt“ gehen aus der Haushaltsbefragung hervor (Tabelle 10). Die Einkaufsmöglichkeiten und die gastronomischen Angebote in der „Alten Südstadt“ werden von jeweils 93,2 % bzw. 85,1 % der Haushalte im Gebiet genutzt. Den Öffentlichen Nahverkehr sowie die Öffentlichen Grünflächen nehmen jeweils 78,1 % bzw. 76,9 % der Haushalte in Anspruch. Jeweils rund die Hälfte der Haushalte besuchen die kulturellen Einrichtungen (54,6 %) oder nutzen die medizinische Versorgungsinfrastruktur (47,2 %) vor Ort. Weitere Infrastrukturen werden in der Breite weniger genutzt, sind aber für bestimmte Haushaltstypen beziehungsweise Bewohnergruppen von hoher Bedeutung. So werden die Sportanlagen in der „Alten Südstadt“ von 44,1 % der im Gebiet wohnhaften 18- bis unter 30-Jährigen genutzt. Über 90 % der Familien mit mindestens einem Kind unter 7 Jahren besuchen die Spielplätze. Des Weiteren liegt unter diesen „jungen“ Familien die Nutzungsquote der Kinderbetreuungsinfrastruktur (Kita, Kinderkrippe, Kindergarten, Tagesmutter/-vater) im Gebiet bei 52,7 %. Unter den Singlehaushalten ab 65 Jahren nutzt etwa jede bzw. jeder Achte (12,3 %) die örtlichen Angebote für Seniorinnen und Senioren. Für Angehörige jedes fünften Haushalts (18,2 %) ist die „Alte Südstadt“ nicht ausschließlich Wohn- sondern gleichzeitig auch Ausbildungsstätte oder Arbeitsort.

Tabelle 10

Nutzung von Einrichtungen und Infrastrukturen der „Alten Südstadt“ 2021^{MFN}

„Welche der folgenden Einrichtungen in Ihrem Wohnumfeld werden von Ihnen oder Ihren Haushaltsmitgliedern genutzt?“	Einkaufsmöglichkeiten	Gastronomie	Öffentlicher Nahverkehr	Öffentliche Grünflächen	Kulturelle Einrichtungen	Medizinische Einrichtungen	Sportanlagen/ Sportangebote	Spielplätze	Arbeitsstätte/ Ausbildungsort	Religiöse Einrichtungen
Gebiet „Alte Südstadt“	93,2	85,1	78,1	76,9	54,6	47,2	27,6	21,6	18,2	9,6
Altersgruppe										
18 bis unter 30 Jahre	91,9	82,4	86,8	81,4	46,8	42,4	44,1	11,9	20,0	4,7
30 bis unter 45 Jahre	95,2	90,4	75,8	82,4	56,4	48,4	30,1	37,0	16,4	10,7
45 bis unter 65 Jahre	93,7	86,6	71,6	72,8	64,6	53,7	16,4	16,4	23,9	12,3
65 bis unter 75 Jahre	88,6	75,7	74,3	60,0	51,4	45,7	4,3	14,3	5,7	5,7
75 Jahre und älter	91,2	64,7	82,4	55,9	32,4	29,4	---	11,8	2,9	26,5
Haushaltstyp										
Singlehaushalt (18 bis unter 30 Jahre)	88,4	73,3	80,2	67,4	32,6	36,0	27,9	9,3	25,6	4,7
Singlehaushalt (30 bis unter 65 Jahre)	90,4	85,6	71,2	73,4	58,7	42,1	21,4	10,3	15,1	6,6
Singlehaushalt (65 Jahre und älter)	86,2	67,7	75,4	61,5	41,5	30,8	3,1	9,2	1,5	13,8
Paarhaushalt (18 bis unter 30 Jahre)	96,7	94,5	86,8	87,9	57,1	45,1	49,5	11,0	19,8	4,4
Paarhaushalt (30 bis unter 65 Jahre)	98,1	93,8	78,1	80,0	65,0	54,4	18,8	12,5	27,5	8,1
Paarhaushalt (65 Jahre und älter)	93,8	81,3	78,1	50,0	43,8	53,1	3,1	25,0	6,3	12,5
Haushalte mit mindestens einem Kind unter 7 J.	94,5	91,2	76,9	92,3	57,1	64,8	35,2	93,4	14,3	17,6
Haushalte mit Kindern ausschließlich 7 J. oder älter	100,0	81,4	78,6	70,0	52,9	61,4	22,9	50,0	25,7	27,1
Wohngemeinschaften	92,6	82,2	87,4	85,9	53,3	45,2	51,1	10,4	17,0	6,7

MFN Mehrfachnennung möglich, daher Summe ungleich 100 %.

Basis: 1.006 Haushalte mit mindestens einer Antwort.

Quelle: Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ 2021 (2022).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

noch Tabelle 10

Nutzung von Einrichtungen und Infrastrukturen der „Alten Südstadt“ 2021^{MFN}

„Welche der folgenden Einrichtungen in Ihrem Wohnumfeld werden von Ihnen oder Ihren Haushaltsmitgliedern genutzt?“									
	Vereine	Kindergarten und Kinderbetreuung ¹	Nachbarschaftstreff	Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	Grundschule	Beratungseinrichtungen	Weiterführende Schule	Angebote für Seniorinnen und Senioren	Sonstige
	Anteile an allen Haushalten in %								
Gebiet „Alte Südstadt“	8,0	7,4	4,1	3,3	3,1	2,7	1,5	1,2	5,8
Altersgruppe									
18 bis unter 30 Jahre	4,7	2,4	2,4	1,0	1,4	1,4	0,7	---	2,0
30 bis unter 45 Jahre	7,8	14,9	4,5	6,3	5,1	1,8	1,2	0,3	8,1
45 bis unter 65 Jahre	11,2	5,2	5,6	3,0	3,4	4,9	3,0	0,7	7,5
65 bis unter 75 Jahre	11,4	2,9	4,3	1,4	---	5,7	---	7,1	4,3
75 Jahre und älter	5,9	2,9	2,9	---	2,9	---	2,9	11,8	5,9
Haushaltstyp									
Singlehaushalt (18 bis unter 30 Jahre)	3,5	1,2	3,5	---	---	2,3	2,3	---	1,2
Singlehaushalt (30 bis unter 65 Jahre)	5,9	0,7	2,2	0,7	0,7	4,1	0,4	0,4	6,6
Singlehaushalt (65 Jahre und älter)	10,8	4,6	6,2	---	1,5	6,2	1,5	12,3	1,5
Paarhaushalt (18 bis unter 30 Jahre)	3,3	---	4,4	---	---	---	---	---	3,3
Paarhaushalt (30 bis unter 65 Jahre)	8,1	3,8	6,9	---	1,3	1,3	---	0,6	6,9
Paarhaushalt (65 Jahre und älter)	9,4	---	---	3,1	---	---	---	3,1	9,4
Haushalte mit mindestens einem Kind unter 7 J.	13,2	52,7	7,7	16,5	9,9	1,1	---	---	12,1
Haushalte mit Kindern ausschließlich 7 J. oder älter	18,6	11,4	4,3	18,6	21,4	7,1	14,3	---	8,6
Wohngemeinschaften	7,4	3,0	2,2	1,5	1,5	1,5	0,7	0,7	3,0

MFN Mehrfachnennung möglich, daher Summe ungleich 100 %.

1 Kinderkrippe, Kita, Tagesmutter, Tagesvater.

Basis: 1.006 Haushalte mit mindestens einer Antwort.

Quelle: Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ 2021 (2022).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

Sehr hohe Zufriedenheitswerte erreicht gemäß Tabelle 11 die „Alte Südstadt“ im Hinblick auf die Ausstattung mit Bus- und Bahnhaltestellen (98,4 % sehr oder eher zufrieden), die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (96,2 %) und mit Dienstleistungsangeboten (93,6 %) sowie die Ausstattung mit Spielplätzen (93,3 %). Auch die Zufriedenheit mit Grünanlagen und Parks (87,3 %), der Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten (87,1 %), Kultureinrichtungen (86,9 %), dem gastronomischen Angebot (86,3 %), der Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Beratungsangeboten (85,1 %) sowie mit ärztlichen und medizinischen Einrichtungen (84,0 %) ist hoch. Den schlechtesten Zufriedenheitswert erreicht die Sauberkeit (36,6 %). Insgesamt sind 91,1 % der Haushalte in der Südstadt mit ihrem Wohngebiet sehr oder eher zufrieden. Die insgesamt sehr hohen und hohen Zufriedenheitswerte belegen laut der LPG mbH die passgenaue Versorgung der örtlichen Wohnbevölkerung mit Angeboten und Einrichtungen.

Tabelle 11

Zufriedenheit mit Aspekten der „Alten Südstadt“ 2021

„Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Aspekten Ihres Wohngebiets?“	Sehr zufrieden	Eher zufrieden	Eher unzufrieden	Sehr unzufrieden
	Anteile an allen Haushalten in %			
Wohngebiet „Alte Südstadt“ insgesamt	29,9	62,0	6,8	1,4
Ausstattung mit Bus- und Bahnhaltestellen	70,2	28,2	1,4	0,2
Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	67,4	28,8	3,1	0,7
Versorgung mit Dienstleistungsangeboten (z. B. Friseure)	43,8	49,8	5,6	0,8
Spielplätze	53,1	40,2	5,7	1,0
Grünanlagen/Parks	40,1	47,2	11,1	1,6
Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten	36,8	50,3	9,4	3,5
Kultureinrichtungen	41,8	45,1	10,8	2,3
Gastronomisches Angebot	40,3	46,0	11,8	1,9
Versorgung mit sozialen Einrichtungen/Beratungsangeboten	31,3	53,8	11,6	3,2
Versorgung mit ärztlichen und medizinischen Einrichtungen	31,0	53,0	13,4	2,6
Angebote für Kinder und Jugendliche	24,1	53,7	18,6	3,6
Angebote für Seniorinnen und Senioren	17,5	51,6	24,7	6,3
Aufenthaltsqualität auf Plätzen/Freiflächen	16,3	49,1	27,1	7,5
Sicherheit im öffentlichen Raum	13,8	48,9	27,6	9,7
Sauberkeit	4,8	31,8	41,7	21,7
Sonstiges	12,2	2,6	12,2	73,1

Basis: 1.013 Haushalte mit mindestens einer Antwort.

Quelle: Haushaltsbefragung zur Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ 2021 (2022).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung.

2.3 Bewertung der Ergebnisse und städtebauliche Folgen sozialstruktureller Veränderungen in der „Alten Südstadt“

Voraussetzung für den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Zukünftig ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Gebiets „Alte Südstadt“ sowie des Zustands der baulichen Strukturen mit der Realisierung der dort erheblichen baulichen Aufwertungspotenziale zu rechnen. Die sich aus dem baulichen Aufwertungspotenzial und dem Verdrängungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr betrifft vor allem Bevölkerungsgruppen, die ohnehin Probleme haben, sich am Karlsruher Wohnungsmarkt mit adäquatem Wohnraum zu versorgen (siehe auch „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“). Eine Fortsetzung der bereits im Gebiet feststellbaren Verdrängungsdynamik lässt erhebliche negative Folgen vor allem für die im Gebiet wohnhaften verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsgruppen erwarten. Zusätzlich würde eine Fortsetzung der Verdrängungsdynamik die erwiesenermaßen bestehenden sozialen Zusammenhänge in der „Alten Südstadt“ gefährden und die auf die Bevölkerungsstruktur ausgerichtete (soziale) Infrastruktur in der „Alten Südstadt“ in Frage stellen.

Auf Grundlage der unter Punkt 2.2 dargestellten Untersuchungsergebnisse müssen bei einem Verzicht auf den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet „Alte Südstadt“ erhebliche städtebauliche Nachteile befürchtet werden:

- Vor allem die besonders verdrängungsgefährdeten Bewohnergruppen in der „Alten Südstadt“ – insbesondere Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, ältere Bewohnerinnen und Bewohner und Haushalte mit Kindern – müssten bei einer fortschreitenden Verdrängungsdynamik an anderer Stelle im Stadtgebiet adäquaten Ersatzwohnraum finden. Allerdings ist die Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt stark angespannt. So zeigen die Analysen in der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen“ in den letzten 10 Jahren unter anderem einen deutlichen Anstieg der Suchdauern nach Wohnraum, eine zunehmend dynamische

Suburbanisierung auch in die weitere Region und einen Anstieg der Neuvertragsmieten, der die Nominallohnentwicklung übersteigt. Trotz eines umfassenden Strategieprogramms zur Milderung der angespannten Situation am Karlsruher Wohnungsmarkt ist mindestens bis in das Jahr 2035 mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Karlsruhe zu rechnen. In der Folge müsste für aus dem Gebiet „Alte Südstadt“ verdrängte Bewohnergruppen adäquater Ersatzwohnraum im Stadtgebiet neu geschaffen werden. Zur Vermeidung beziehungsweise Minderung öffentlicher Investitionen ist es daher geboten, planungsrechtliche Instrumente zum strukturellen Erhalt des in der „Alten Südstadt“ vorhandenen Wohnraums einzusetzen und damit einer potenziellen Verdrängung der dort wohnhaften Bevölkerung entgegen zu wirken.

- Die „Alte Südstadt“ verfügt über ein dichtes Netz an verschiedenen sozialen Einrichtungen der Regelversorgung sowie ergänzenden sozialen Angeboten. Dabei ist nicht nur für die ergänzenden sozialen Einrichtungen eine Ausrichtung auf die Vor-Ort-Bevölkerung festzustellen; auch die Einrichtungen der Regelversorgung bieten häufig spezielle Förder- und Betreuungsangebote an, die auf die Bedarfe der in der „Alten Südstadt“ ansässigen Bevölkerung zugeschnitten sind. Diese passgenaue Ausrichtung, insbesondere der sozialen Infrastruktur, bestätigt sich auch in der hohen Zufriedenheit der Gebietsbevölkerung mit den entsprechenden Angeboten. Eine mit der fortschreitenden Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, würde wegen Minderauslastung eine Anpassung der sozialen Infrastruktur in der „Alten Südstadt“ und damit Ersatzinvestitionen in anderen Gebieten der Stadt Karlsruhe notwendig machen.

Im Gebiet werden daher Maßnahmen für notwendig erachtet, um die bereits laufenden und noch zu erwartenden Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben. Dafür wird der Erlass der Sozialen Erhaltungssatzung als geeignetes städtebauliches Instrument angesehen, damit die Dynamik gedämpft und ein aus stadtplanerischer Sicht adäquater behutsamer und allmählicher Wandel ermöglicht wird.

3. Ziele der Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet „Alte Südstadt“

Die Untersuchungsergebnisse für die „Alte Südstadt“ zeigen, dass dort sowohl ein Aufwertungspotenzial als auch ein erheblicher Aufwertungsdruck vorliegen. Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung sind durch weitere Aufwertungsmaßnahmen von Verdrängung bedroht. Gleichzeitig hat die Untersuchung ergeben, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, das durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen gestört würde. Der Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB soll eine weitere Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung und damit negative städtebauliche Folgewirkungen verhindern.

Im Einzelnen verfolgt die Soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 BauGB in der „Alten Südstadt“ folgende Erhaltungsziele:

- Sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben von Wohnraum im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards.
- Erhalt der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots, um existierende Wohnformen und Haushaltsstrukturen zu sichern, durch Versagung von baulichen Änderungen wie Wohnungsteilungen, Wohnungszusammenlegungen und Grundrissänderungen, Nutzungsänderungen von Wohnen in andere Nutzungsarten sowie Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.
- Erhalt des Mietwohnungsangebots durch Reglementierung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder Zweckentfremdung von Wohnraum.
- Erhalt der auf die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets „Alte Südstadt“ abgestimmten (sozialen) Infrastruktur.

Zur Umsetzung dieser Ziele werden gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Sozialen Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, einem Genehmigungsvorbehalt unterworfen.

Die Entwicklungen im Gebiet „Alte Südstadt“ werden dabei durch die Verwaltung stets evaluiert und dem Gemeinderat jährlich in Form eines Kurzberichts vorgelegt. Die Voraussetzungen für den weiterhin bestehenden Bedarf einer Sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der „Alten Südstadt“ werden spätestens nach fünf Jahren erneut überprüft.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss und im Hauptausschuss

1. den Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet „Alte Südstadt“ (Anlage 1) gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie
2. die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Alte Südstadt“ (Anlage 4) aufzuheben.